

季報 *Market Watch*

サマリーレポート 2025 年 10～12 月期

首都圏 中古住宅市場の概況	P 1
1. 首都圏 中古マンション市場の動向	P 2
2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向	P 3
－首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ	P 4
3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向	P 5
4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向	P 6
－首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ	P 7
(参考) 札幌市・仙台市 中古マンション・戸建住宅成約動向データ	P 8

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レインズ）より、首都圏（1 都 3 県）及び札幌市・仙台市における 2025 年 10～12 月期の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

お問い合わせ先



2026（令和 8）年 1 月 20 日

国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構
〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-3-11 第一中央ビル 7F
TEL : 03-5296-9350 <http://www.reins.or.jp/>

首都圏 中古住宅市場の概況（2025 年 10～12 月期）

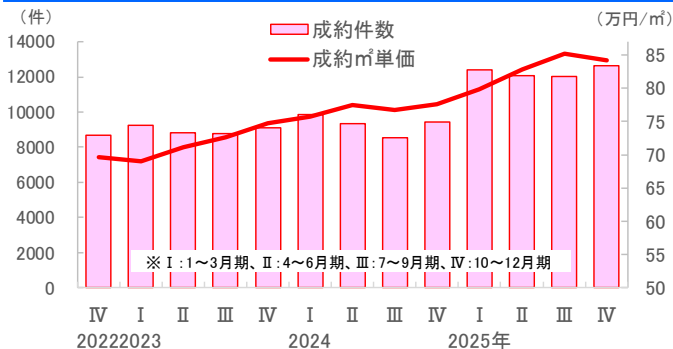


中古マンション 成約件数は 5 期連続で増加。成約価格は 53 期連続で上昇

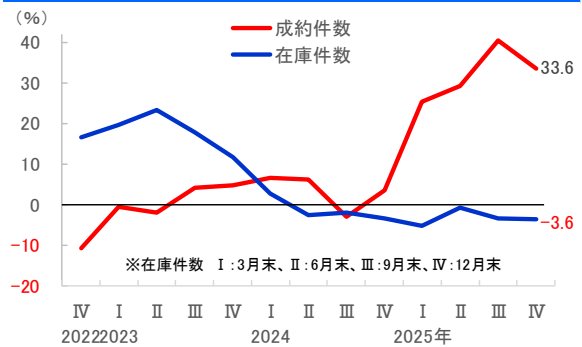
- ・成約件数は、前年同期比プラス 33.6%と 5 期連続で増加
- ・成約㎡単価は、前年同期比プラス 8.5%と 20 年 7～9 月期から 22 期連続で上昇。前期比は 1.2%下落
- ・成約価格は、前年同期比プラス 7.9%と 12 年 10～12 月期から 53 期連続で上昇。前期比はマイナス 0.5%
- ・専有面積は、前年同期比マイナス 0.6%と、ほぼ横ばいながら 7 期連続で縮小。前期比はプラス 0.7%
- ・在庫件数は、前年同期比マイナス 3.6%と、7 期連続で減少。

2025年10～12月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(25年12月末)	前年同期(比)
件数	12,632 件	33.6%	—	43,381 件	-3.6%
㎡単価	84.16 万円/㎡	8.5%	-1.2%	102.45 万円/㎡	31.4%
価格	5,287 万円	7.9%	-0.5%	5,947 万円	33.0%
専有面積	62.83 ㎡	-0.6%	0.7%	58.05 ㎡	1.2%
築年数	27.01 年	25.32年	26.40年	29.89 年	30.00年

成約件数・成約㎡単価の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）

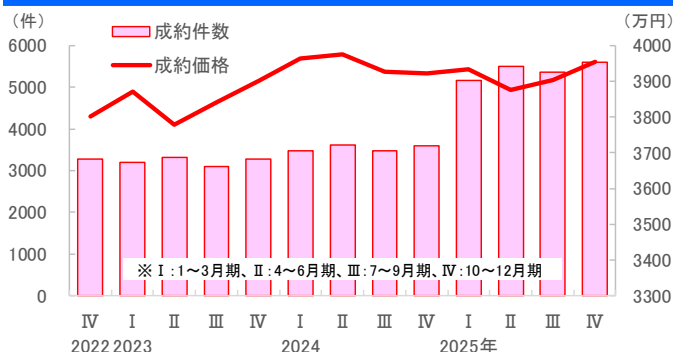


中古戸建住宅 成約件数は 8 期連続で増加。成約価格はほぼ横ばいながら上昇

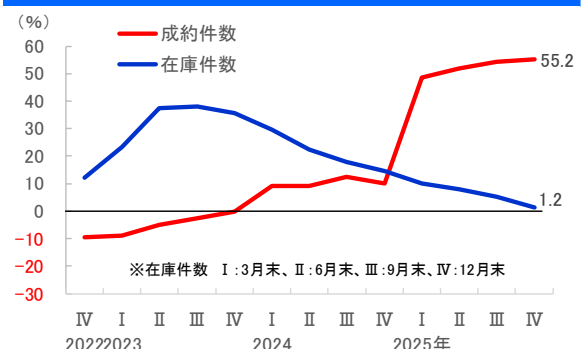
- ・成約件数は、前年同期比プラス 55.2%と 8 期連続で増加
- ・成約価格は、前年同期比プラス 0.8%とほぼ横ばいながら 4 期ぶりに上昇。前期比も 1.3%上昇
- ・土地面積は、前年同期比プラス 8.1%と 4 期連続で拡大。前期比も 3.4%拡大
- ・建物面積は、前年同期比マイナス 0.2%とほぼ横ばいながら 3 期連続で縮小。前期比はプラス 0.7%
- ・在庫件数は、前年同期比プラス 1.2%と 22 年 7～9 月期から 14 期連続で増加するも、増加率は縮小続く

2025年10～12月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(25年12月末)	前年同期(比)
件数	5,595 件	55.2%	—	23,211 件	1.2%
価格	3,955 万円	0.8%	1.3%	4,528 万円	4.4%
土地面積	151.57 ㎡	8.1%	3.4%	182.76 ㎡	3.7%
建物面積	104.21 ㎡	-0.2%	0.7%	107.74 ㎡	-0.3%
築年数	25.04 年	22.95年	24.81年	25.89 年	24.96年

成約件数・成約価格の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）



1. 首都圏 中古マンション市場の動向 (2025 年 10~12 月期)

成約件数は 5 期連続で増加。成約㎡単価は 22 期連続で上昇し、90 年 7~9 月期を引き続き上回る

○件数

成約件数は、12,632 件で前年同期比プラス 33.6%と 5 四半期連続で増加した。
新規登録件数は、45,233 件で前年同期比マイナス 2.8%と 8 四半期連続で減少した。
在庫件数は、43,381 件で前年比マイナス 3.6%と 7 四半期連続で減少した。

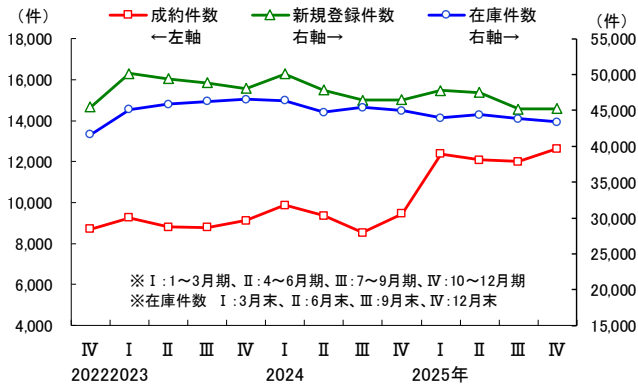
○平均㎡単価

成約㎡単価は、84.16 万円/㎡で前年比プラス 8.5%と 20 年 7~9 月期から 22 四半期連続で上昇し、90 年 7~9 月期の水準 (83.32 万円/㎡) を引き続き上回った。前期比は 1.2%下落。
新規登録㎡単価は、104.91 万円/㎡で前年比プラス 28.5%と 9 四半期連続で上昇した。前期比も 6.5%上昇。
在庫㎡単価は、102.45 万円/㎡で前年比プラス 31.4%と 6 四半期連続で上昇した。前期比も 8.2%上昇。

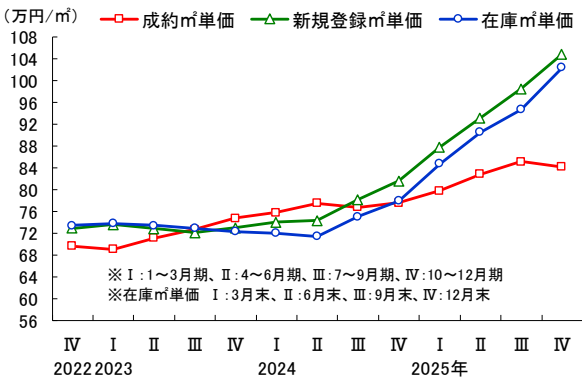
○平均価格

成約価格は、5,287 万円で前年比プラス 7.9%と 12 年 10~12 月期から 53 四半期連続で上昇。前期比はマイナス 0.5%。
新規登録価格は、6,121 万円で前年比プラス 29.8%と、12 四半期連続で上昇した。前期比も 7.3%上昇。
在庫価格は、5,947 万円で前年比プラス 33.0%と 6 四半期連続で上昇した。前期比も 8.7%上昇。

■首都圏 中古マンション 件数の推移



■首都圏 中古マンション ㎡単価の推移



首都圏 中古マンション	2022年 10~12月	2023年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2024年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2025年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数 (件)	8,704	9,263	8,802	8,794	9,128	9,871	9,355	8,539	9,457	12,385	12,090	12,007	12,632
前年同期比 (%)	-10.6	-0.5	-1.9	4.2	4.9	6.6	6.3	-2.9	3.6	25.5	29.2	40.6	33.6
新規登録件数 (件)	45,485	50,161	49,430	48,838	48,061	50,102	47,835	46,428	46,515	47,810	47,522	45,197	45,233
前年同期比 (%)	-	27.3	17.1	12.8	5.7	-0.1	-3.2	-4.9	-3.2	-4.6	-0.7	-2.7	-2.8
在庫件数 (件)	41,665	45,125	45,872	46,291	46,528	46,351	44,722	45,403	44,981	43,941	44,428	43,850	43,381
前年同期比 (%)	16.6	19.8	23.4	17.9	11.7	2.7	-2.5	-1.9	-3.3	-5.2	-0.7	-3.4	-3.6
成約㎡単価 (万円/㎡)	69.67	69.02	71.15	72.69	74.78	75.78	77.50	76.74	77.57	79.81	82.85	85.18	84.16
前年同期比 (%)	12.9	7.7	6.0	6.3	7.3	9.8	8.9	5.6	3.7	5.3	6.9	11.0	8.5
前期比 (%)	1.9	-0.9	3.1	2.2	2.9	1.3	2.3	-1.0	1.1	2.9	3.8	2.8	-1.2
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	72.94	73.56	72.83	72.07	72.95	73.99	74.35	78.19	81.62	87.84	93.15	98.52	104.91
前年同期比 (%)	-	3.8	2.5	-0.7	0.02	0.6	2.1	8.5	11.9	18.7	25.3	26.0	28.5
前期比 (%)	0.5	0.9	-1.0	-1.0	1.2	1.4	0.5	5.2	4.4	7.6	6.0	5.8	6.5
在庫㎡単価 (万円/㎡)	73.43	73.82	73.44	72.91	72.30	72.02	71.46	75.08	77.95	84.75	90.59	94.72	102.45
前年同期比 (%)	4.3	1.4	1.1	-0.7	-1.5	-2.4	-2.7	3.0	7.8	17.7	26.8	26.2	31.4
前期比 (%)	0.03	0.5	-0.5	-0.7	-0.8	-0.4	-0.8	5.1	3.8	8.7	6.9	4.6	8.2
成約価格 (万円)	4,395	4,366	4,556	4,621	4,760	4,845	4,940	4,875	4,900	5,011	5,188	5,314	5,287
前年同期比 (%)	11.0	6.2	7.0	6.1	8.3	11.0	8.4	5.5	2.9	3.4	5.0	9.0	7.9
前期比 (%)	0.9	-0.7	4.3	1.4	3.0	1.8	2.0	-1.3	0.5	2.3	3.5	2.4	-0.5
新規登録価格 (万円)	4,090	4,146	4,115	4,076	4,190	4,246	4,254	4,487	4,718	5,070	5,373	5,703	6,121
前年同期比 (%)	-	5.5	4.6	0.8	2.4	2.4	3.4	10.1	12.6	19.4	26.3	27.1	29.8
前期比 (%)	1.2	1.4	-0.7	-1.0	2.8	1.3	0.2	5.5	5.1	7.5	6.0	6.1	7.3
在庫価格 (万円)	4,064	4,093	4,092	4,079	4,100	4,084	4,062	4,292	4,473	4,866	5,217	5,470	5,947
前年同期比 (%)	8.6	5.6	3.9	1.6	0.9	-0.2	-0.7	5.2	9.1	19.2	28.4	27.4	33.0
前期比 (%)	1.2	0.7	-0.02	-0.3	0.5	-0.4	-0.5	5.7	4.2	8.8	7.2	4.8	8.7
成約専有面積 (㎡)	63.08	63.26	64.02	63.57	63.66	63.93	63.75	63.53	63.18	62.79	62.63	62.39	62.83
前年同期比 (%)	-1.6	-1.4	1.0	-0.2	0.9	1.1	-0.4	-0.1	-0.8	-1.8	-1.8	-1.8	-0.6
前期比 (%)	-0.9	0.3	1.2	-0.7	0.1	0.4	-0.3	-0.4	-0.6	-0.6	-0.3	-0.4	0.7
新規登録専有面積 (㎡)	56.07	56.36	56.51	56.55	57.44	57.38	57.21	57.39	57.80	57.72	57.68	57.88	58.34
前年同期比 (%)	-	1.7	2.1	1.5	2.4	1.8	1.2	1.5	0.6	0.6	0.8	0.9	0.9
前期比 (%)	0.6	0.5	0.3	0.1	1.6	-0.1	-0.3	0.3	0.7	-0.1	-0.1	0.3	0.8
在庫専有面積 (㎡)	55.34	55.45	55.72	55.94	56.71	56.70	56.84	57.17	57.38	57.41	57.59	57.74	58.05
前年同期比 (%)	4.2	4.1	2.8	2.3	2.5	2.3	2.0	2.2	1.2	1.3	1.3	1.0	1.2
前期比 (%)	1.2	0.2	0.5	0.4	1.4	-0.02	0.2	0.6	0.4	0.1	0.3	0.3	0.5
成約築年数 (年)	23.86	23.67	23.80	24.01	23.84	23.58	24.29	25.01	25.32	26.18	26.72	26.40	27.01
新規登録築年数 (年)	28.65	28.79	29.39	29.77	29.72	29.99	30.27	30.42	30.21	29.99	30.11	30.17	30.08
在庫築年数 (年)	27.84	28.07	28.51	28.89	29.12	29.50	29.99	30.06	30.00	29.92	29.77	29.93	29.89

※在庫物件 1~3月期:3月末、4~6月期:6月末、7~9月期:9月末、10~12月期:12月末の数値

2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2025 年 10～12 月期）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約㎡単価は東京都区部が 52 期連続で上昇

○成約件数

東京都区部は 5,384 件で前年比プラス 29.8%と 4 四半期連続で増加。多摩は 1,176 件で同プラス 28.2%と 8 四半期連続で増加。

横浜・川崎市は 2,208 件で同プラス 41.8%、神奈川県他は 909 件で同プラス 42.5%と、双方とも 5 四半期連続で増加。

埼玉県は 1,492 件で同プラス 43.5%、千葉県は 1,463 件で同プラス 26.4%と、双方とも 9 四半期連続で増加。

○成約㎡単価

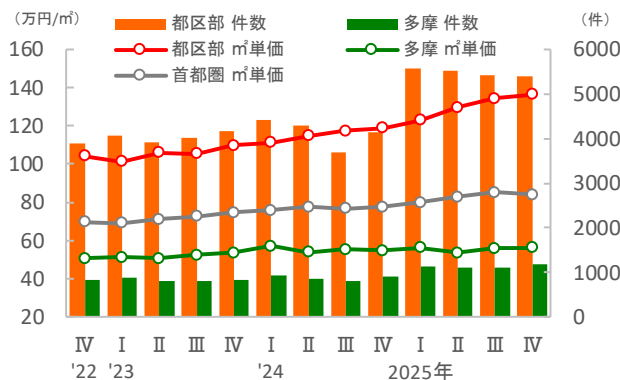
東京都区部は 136.41 万円/㎡で前年比プラス 14.7%と 13 年 1～3 月期から 52 四半期連続で上昇。多摩は 56.23 万円/㎡で同プラス 2.4%と 2 四半期連続で上昇。

横浜・川崎市は 66.64 万円/㎡で同プラス 4.1%と 2 四半期連続で上昇。神奈川県他は 42.81 万円/㎡で同マイナス 0.5%とほぼ横ばいながら 4 四半期連続で下落。

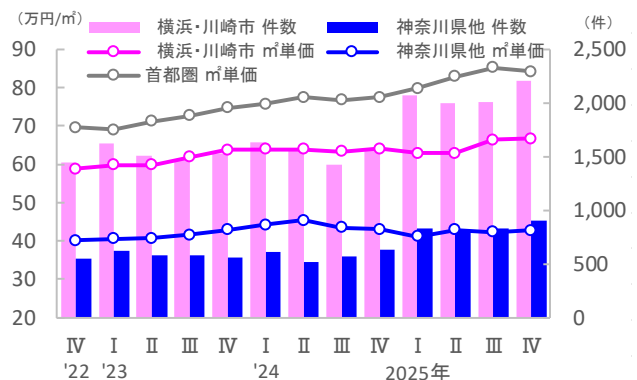
埼玉県は 43.54 万円/㎡で同マイナス 0.8%と、ほぼ横ばいながら 2 四半期連続で下落。千葉県は 40.88 万円/㎡で同プラス 2.5%と、4 四半期ぶりに上昇。

成約中古マンション 2025年10～12月期	件数 (件)	前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	前年比(%)	価格 (万円)	前年比(%)	専有面積 (㎡)	前年比(%)	築年数 (年)
東京都	6,560	29.5	119.90	13.4	6,998	12.5	58.36	-0.8	25.75
東京都区部	5,384	29.8	136.41	14.7	7,703	13.7	56.47	-0.9	25.25
東京都多摩	1,176	28.2	56.23	2.4	3,769	2.2	67.02	-0.2	28.03
埼玉県	1,492	43.5	43.54	-0.8	2,945	-1.2	67.63	-0.4	28.30
千葉県	1,463	26.4	40.88	2.5	2,949	2.6	72.14	0.1	29.94
神奈川県	3,117	42.0	59.59	3.0	3,907	1.8	65.55	-1.1	27.69
横浜・川崎市	2,208	41.8	66.64	4.1	4,343	2.6	65.17	-1.4	27.45
神奈川県他	909	42.5	42.81	-0.5	2,846	-0.8	66.49	-0.4	28.27

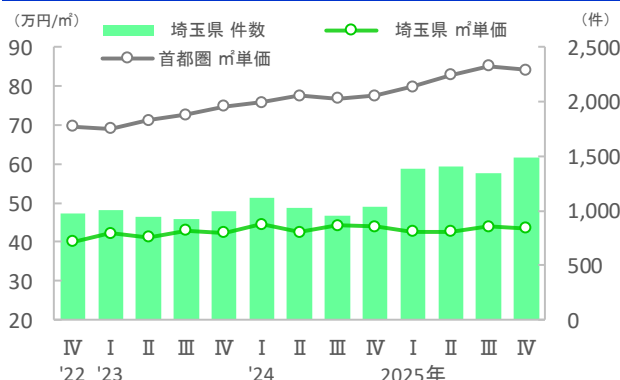
東京都 中古マンション成約件数・㎡単価



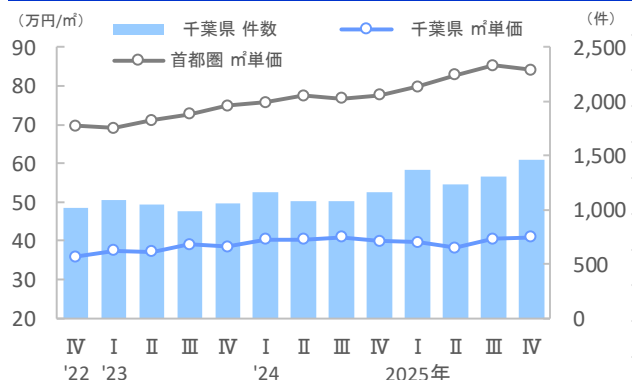
神奈川県 中古マンション成約件数・㎡単価



埼玉県 中古マンション成約件数・㎡単価

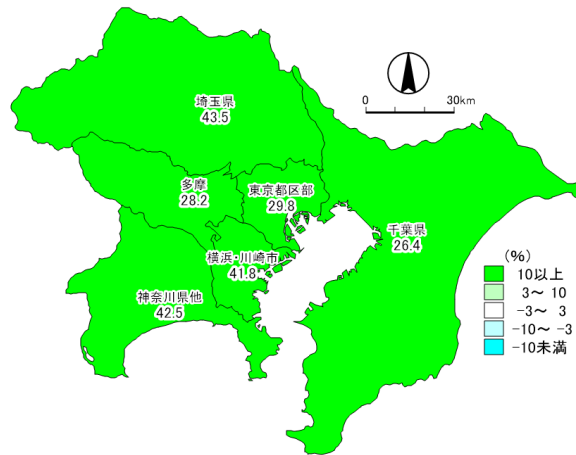


千葉県 中古マンション成約件数・㎡単価

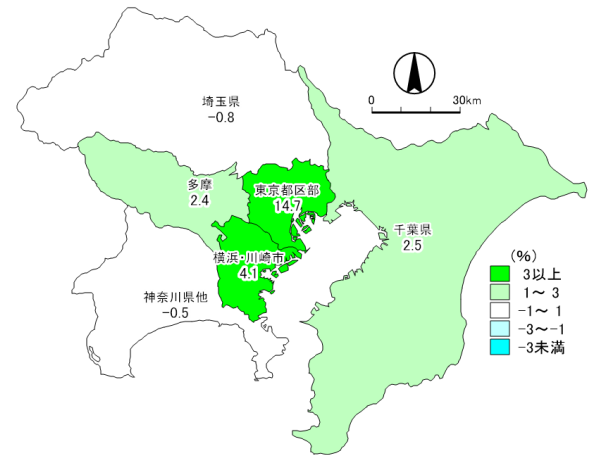


首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数の前年同期比（2025 年 10～12 月期）



成約㎡単価の前年同期比（2025 年 10～12 月期）

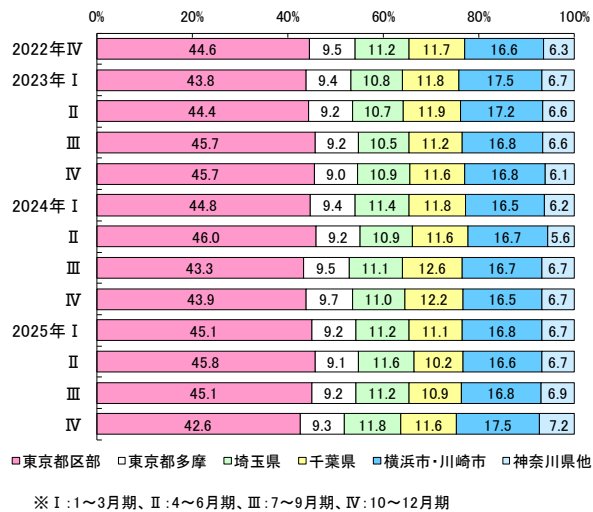


成約件数		2022年	2023年				2024年				2025年			
		10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
東京都	(件)	4,714	4,932	4,713	4,828	4,992	5,346	5,166	4,514	5,065	6,724	6,639	6,516	6,560
	前年同期比 (％)	-7.0	1.6	-1.6	7.4	5.9	8.4	9.6	-6.5	1.5	25.8	28.5	44.4	29.5
東京都区部	(件)	3,885	4,057	3,907	4,020	4,170	4,421	4,301	3,699	4,148	5,584	5,533	5,411	5,384
	前年同期比 (％)	-3.7	3.8	-1.2	8.9	7.3	9.0	10.1	-8.0	-0.5	26.3	28.6	46.3	29.8
東京都多摩	(件)	829	875	806	808	822	925	865	815	917	1,140	1,106	1,105	1,176
	前年同期比 (％)	-19.7	-7.5	-3.4	0.5	-0.8	5.7	7.3	0.9	11.6	23.2	27.9	35.6	28.2
埼玉県	(件)	976	1,001	943	923	993	1,121	1,023	950	1,040	1,388	1,404	1,344	1,492
	前年同期比 (％)	-13.4	-11.1	-6.9	-1.4	1.7	12.0	8.5	2.9	4.7	23.8	37.2	41.5	43.5
千葉県	(件)	1,019	1,092	1,050	983	1,055	1,164	1,084	1,078	1,157	1,371	1,237	1,306	1,463
	前年同期比 (％)	-16.5	-3.0	-1.8	-5.3	3.5	6.6	3.2	9.7	9.7	17.8	14.1	21.2	26.4
神奈川県	(件)	1,995	2,238	2,096	2,060	2,088	2,240	2,082	1,997	2,195	2,902	2,810	2,841	3,117
	前年同期比 (％)	-14.1	1.5	-0.3	4.6	4.7	0.1	-0.7	-3.1	5.1	29.6	35.0	42.3	42.0
横浜・川崎市	(件)	1,443	1,619	1,511	1,481	1,530	1,632	1,561	1,423	1,557	2,076	2,002	2,012	2,208
	前年同期比 (％)	-12.6	3.1	1.3	6.4	6.0	0.8	3.3	-3.9	1.8	27.2	28.3	41.4	41.8
神奈川県他	(件)	552	619	585	579	558	608	521	574	638	826	808	829	909
	前年同期比 (％)	-17.7	-2.4	-4.4	0.3	1.1	-1.8	-10.9	-0.9	14.3	35.9	55.1	44.4	42.5

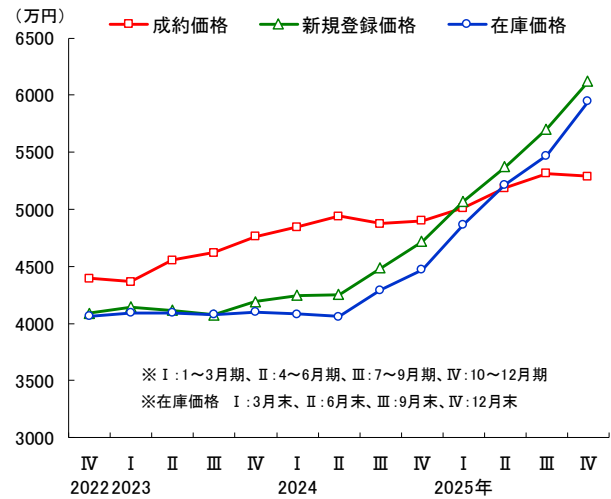
成約㎡単価		2022年	2023年				2024年				2025年			
		10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
東京都	(万円)	93.60	91.30	95.38	95.31	99.45	100.73	103.13	104.60	105.72	110.04	115.29	119.23	119.90
	前年同期比 (%)	13.5	6.2	6.1	4.3	6.3	10.3	8.1	9.7	6.3	9.2	11.8	14.0	13.4
	前期比 (%)	2.5	-2.5	4.5	-0.1	4.3	1.3	2.4	1.4	1.1	4.1	4.8	3.4	0.6
東京都区部	(万円)	104.12	101.40	106.03	105.40	109.84	111.33	114.82	117.37	118.95	123.05	129.61	134.30	136.41
	前年同期比 (%)	11.4	5.3	6.6	3.7	5.5	9.8	8.3	11.4	8.3	10.5	12.9	14.4	14.7
	前期比 (%)	2.5	-2.6	4.6	-0.6	4.2	1.3	3.1	2.2	1.3	3.4	5.3	3.6	1.6
東京都多摩	(万円)	50.82	51.40	50.67	52.30	53.52	57.12	54.04	55.33	54.92	56.33	53.57	55.82	56.23
	前年同期比 (%)	10.0	6.4	0.1	2.3	5.3	11.1	6.6	5.8	2.6	-1.4	-0.9	0.9	2.4
	前期比 (%)	-0.6	1.1	-1.4	3.2	2.3	6.7	-5.4	2.4	-0.7	2.6	-4.9	4.2	0.7
埼玉県	(万円)	39.99	42.17	41.20	42.97	42.41	44.46	42.44	44.28	43.88	42.62	42.62	43.97	43.54
	前年同期比 (%)	5.7	7.9	2.6	2.1	6.0	5.4	3.0	3.1	3.5	-4.1	0.4	-0.7	-0.8
	前期比 (%)	-5.0	5.5	-2.3	4.3	-1.3	4.8	-4.5	4.3	-0.9	-2.9	0.02	3.15	-1.0
千葉県	(万円)	35.83	37.40	37.23	39.10	38.46	40.37	40.28	40.88	39.89	39.65	38.19	40.45	40.88
	前年同期比 (%)	5.0	7.3	7.1	6.0	7.3	7.9	8.2	4.6	3.7	-1.8	-5.2	-1.1	2.5
	前期比 (%)	-2.8	4.4	-0.5	5.0	-1.6	5.0	-0.2	1.5	-2.4	-0.6	-3.7	5.9	1.1
神奈川県	(万円)	53.63	54.43	54.47	56.18	58.04	58.55	59.22	57.39	57.87	56.50	56.91	59.11	59.59
	前年同期比 (%)	9.8	7.9	4.0	6.5	8.2	7.6	8.7	2.2	-0.3	-3.5	-3.9	3.0	3.0
	前期比 (%)	1.7	1.5	0.1	3.1	3.3	0.9	1.1	-3.1	0.8	-2.4	0.7	3.9	0.8
横浜・川崎市	(万円)	58.89	59.87	59.86	61.86	63.75	63.91	63.96	63.27	64.02	62.89	62.86	66.35	66.64
	前年同期比 (%)	8.0	6.6	2.7	6.2	8.3	6.8	6.8	2.3	0.4	-1.6	-1.7	4.9	4.1
	前期比 (%)	1.1	1.7	-0.01	3.3	3.0	0.3	0.1	-1.1	1.2	-1.8	-0.1	5.6	0.4
神奈川県他	(万円)	40.19	40.58	40.78	41.62	42.86	44.23	45.41	43.43	43.01	41.08	42.90	42.26	42.81
	前年同期比 (%)	15.7	10.9	6.9	3.9	6.6	9.0	11.3	4.4	0.4	-7.1	-5.5	-2.7	-0.5
	前期比 (%)	0.3	1.0	0.5	2.1	3.0	3.2	2.7	-4.4	-1.0	-4.5	4.4	-1.5	1.3

首都圏 中古マンション市場の動向（エリア別成約件数比率・価格・専有面積・築年数）

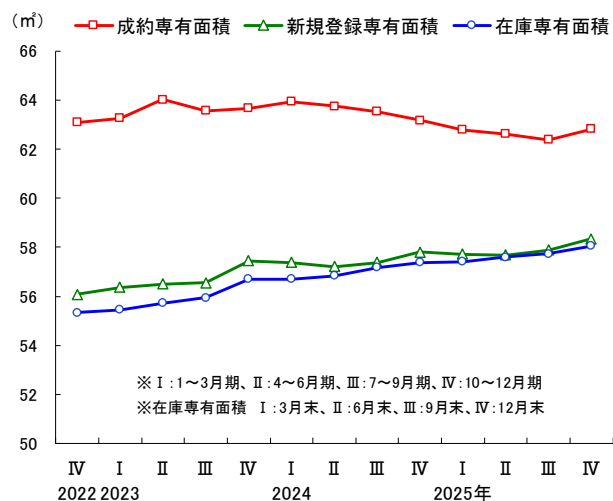
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



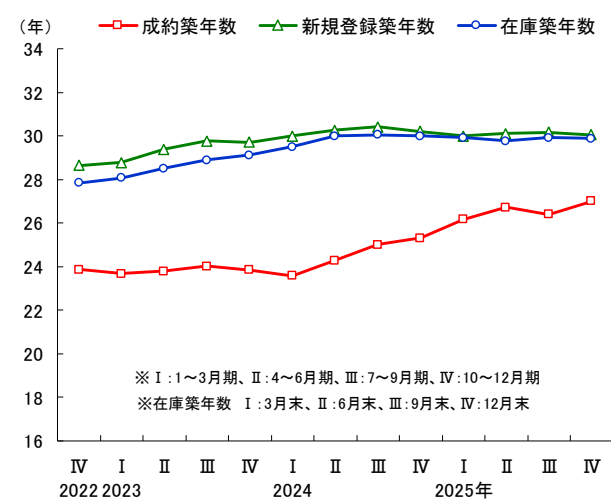
■首都圏 中古マンション 価格の推移



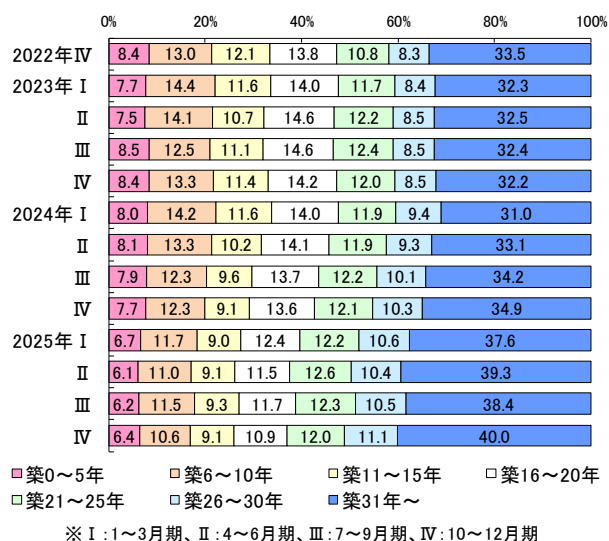
■首都圏 中古マンション 専有面積の推移



■首都圏 中古マンション 築年数の推移



■築年帯別 中古マンションの成約件数構成分



3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向（2025 年 10～12 月期）

成約件数は 8 期連続で増加。成約価格はほぼ横ばいながら 4 期ぶりに上昇

○件数

成約件数は、5,595 件で前年比プラス 55.2%と 8 四半期連続で増加した。

新規登録件数は、18,902 件で前年比プラス 1.5%と 12 四半期連続で増加した。

在庫件数は、23,211 件で前年比プラス 1.2%と 22 年 7～9 月期から 14 四半期連続で増加した。

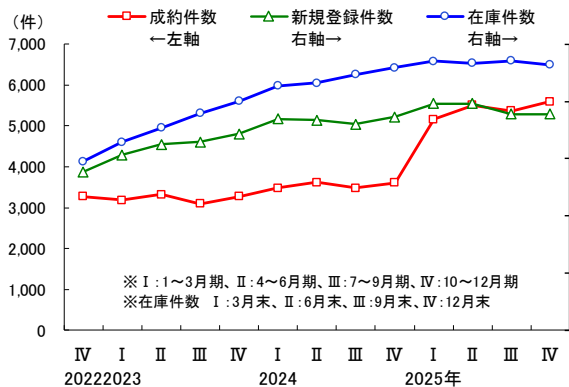
○平均価格

成約価格は、3,955 万円でプラス 0.8%とほぼ横ばいながら 4 四半期ぶりに上昇した。前期比も 1.3%上昇。

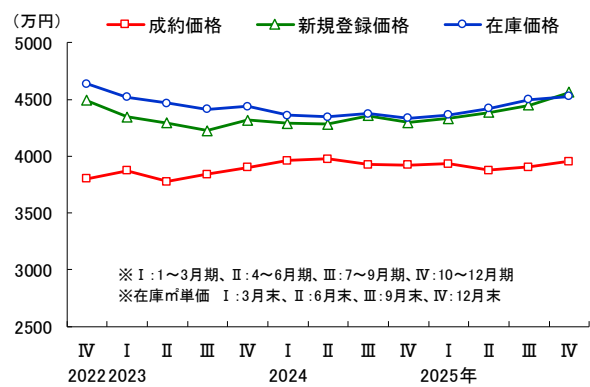
新規登録価格は、4,562 万円で前年比プラス 6.1%と 4 四半期連続で上昇した。前期比も 2.5%上昇。

在庫価格は、4,528 万円で前年比プラス 4.4%と 4 四半期連続で上昇した。前期比もプラス 0.6%。

■首都圏 中古戸建住宅 件数の推移



■首都圏 中古戸建住宅 価格の推移



首都圏 中古戸建住宅	2022年 10～12月	2023年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2024年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2025年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
成約件数(件)	3,277	3,189	3,320	3,091	3,271	3,478	3,621	3,478	3,605	5,165	5,504	5,368	5,595
前年同期比(%)	-9.6	-9.0	-4.8	-2.7	-0.2	9.1	9.1	12.5	10.2	48.5	52.0	54.3	55.2
新規登録件数(件)	13,831	15,330	16,260	16,455	17,147	18,486	18,352	18,004	18,631	19,804	19,800	18,889	18,902
前年同期比(%)	—	33.7	29.4	27.1	24.0	20.6	12.9	9.4	8.7	7.1	7.9	4.9	1.5
在庫件数(件)	14,754	16,469	17,678	18,975	20,012	21,360	21,623	22,347	22,937	23,525	23,341	23,538	23,211
前年同期比(%)	12.1	23.4	37.5	38.2	35.6	29.7	22.3	17.8	14.6	10.1	7.9	5.3	1.2
成約価格(万円)	3,801	3,871	3,778	3,842	3,901	3,964	3,976	3,928	3,923	3,933	3,875	3,904	3,955
前年同期比(%)	6.4	5.2	1.2	1.0	2.6	2.4	5.3	2.2	0.5	-0.8	-2.5	-0.6	0.8
前期比(%)	-0.1	1.8	-2.4	1.7	1.5	1.6	0.3	-1.2	-0.1	0.3	-1.5	0.7	1.3
新規登録価格(万円)	4,492	4,347	4,291	4,225	4,316	4,288	4,280	4,356	4,297	4,331	4,386	4,450	4,562
前年同期比(%)	—	4.0	-1.2	-3.9	-3.9	-1.3	-0.3	3.1	-0.4	1.0	2.5	2.1	6.1
前期比(%)	2.2	-3.2	-1.3	-1.5	2.1	-0.6	-0.2	1.8	-1.4	0.8	1.3	1.5	2.5
在庫価格(万円)	4,637	4,520	4,466	4,413	4,437	4,360	4,346	4,376	4,337	4,364	4,421	4,500	4,528
前年同期比(%)	3.8	1.6	-2.5	-4.5	-4.3	-3.5	-2.7	-0.8	-2.2	0.1	1.7	2.8	4.4
前期比(%)	0.3	-2.5	-1.2	-1.2	0.5	-1.7	-0.3	0.7	-0.9	0.6	1.3	1.8	0.6
成約土地面積(㎡)	143.33	145.88	145.21	139.75	144.14	141.71	144.70	142.39	140.17	145.16	146.94	146.64	151.57
前年同期比(%)	1.1	3.3	-0.8	-3.6	0.6	-2.9	-0.4	1.9	-2.8	2.4	1.5	3.0	8.1
前期比(%)	-1.1	1.8	-0.5	-3.8	3.1	-1.7	2.1	-1.6	-1.6	3.6	1.2	-0.2	3.4
新規登録土地面積(㎡)	163.20	161.03	158.11	159.51	164.18	159.85	160.26	161.47	163.66	161.53	164.56	168.52	167.04
前年同期比(%)	—	2.7	-2.0	-2.1	0.6	-0.9	1.4	1.2	-0.3	1.2	2.7	4.4	2.1
前期比(%)	0.2	-1.3	-1.8	0.9	2.9	-2.8	0.4	0.8	1.4	-1.3	1.9	2.4	-0.9
在庫土地面積(㎡)	178.75	176.85	176.23	174.00	173.40	173.65	173.46	174.91	176.21	177.12	179.91	184.34	182.76
前年同期比(%)	-4.2	-4.0	-3.7	-2.5	-3.0	-1.8	-1.6	0.5	1.6	2.0	3.7	5.4	3.7
前期比(%)	0.1	-1.1	-0.4	-1.3	-0.3	0.1	-0.1	0.8	0.7	0.5	1.6	2.5	-0.9
成約建物面積(㎡)	104.41	103.73	103.66	103.58	104.86	103.56	103.92	103.76	104.40	103.87	103.09	103.49	104.21
前年同期比(%)	0.7	0.1	-0.3	-1.0	0.4	-0.2	0.3	0.2	-0.4	0.3	-0.8	-0.3	-0.2
前期比(%)	-0.2	-0.6	-0.1	-0.1	1.2	-1.2	0.3	-0.2	0.6	-0.5	-0.7	0.4	0.7
新規登録建物面積(㎡)	105.84	105.23	105.78	104.70	105.46	104.95	104.93	105.36	105.59	104.81	104.83	105.22	105.51
前年同期比(%)	—	0.2	-1.1	-1.2	-0.4	-0.3	-0.8	0.6	0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
前期比(%)	-0.1	-0.6	0.5	-1.0	0.7	-0.5	-0.2	0.4	0.2	-0.7	0.03	0.4	0.3
在庫建物面積(㎡)	109.42	109.01	109.33	108.31	108.09	107.75	107.80	107.87	108.03	107.49	107.51	107.96	107.74
前年同期比(%)	-1.8	-1.5	-2.0	-1.6	-1.2	-1.2	-1.4	-0.4	-0.1	-0.2	-0.3	0.1	-0.3
前期比(%)	-0.6	-0.4	0.3	-0.9	-0.2	-0.3	0.05	0.1	0.1	-0.5	0.02	0.4	-0.2
成約築年数(年)	21.58	21.64	21.71	21.90	22.05	21.35	21.98	22.60	22.95	23.67	23.93	24.81	25.04
新規登録築年数(年)	23.62	23.80	24.07	24.19	24.25	24.34	24.79	25.35	25.12	25.21	25.82	26.22	26.23
在庫築年数(年)	24.01	24.06	24.18	24.24	24.14	24.49	24.81	25.12	24.96	25.05	25.54	25.81	25.89

※在庫物件 1～3月期:3月末、4～6月期:6月末、7～9月期:9月末、10～12月期:12月末の数値

4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2025 年 10～12 月期）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約価格は東京都区部と多摩、横浜・川崎市が上昇

○成約件数

東京都区部は 969 件で前年比プラス 35.9%と 8 四半期連続で増加。多摩は 735 件で同プラス 50.0%と 11 四半期連続で増加。

横浜・川崎市は 769 件で同プラス 56.3%と 7 四半期連続で増加。神奈川県他は 672 件で同プラス 71.9%と 8 四半期連続で増加。

埼玉県は 1,288 件で同プラス 71.0%、千葉県は 1,162 件で同プラス 51.7%と、双方とも 8 四半期連続で増加。

○平均成約価格

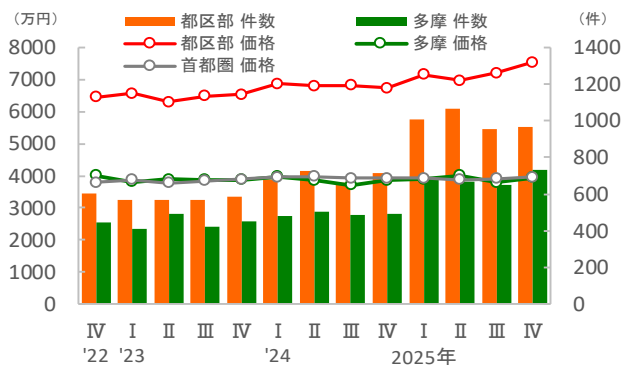
東京都区部は 7,537 万円で前年比プラス 12.0%と 9 四半期連続で上昇。多摩は 3,949 万円で同プラス 2.2%と 3 四半期連続で上昇。

横浜・川崎市は 4,660 万円で同プラス 0.8%とほぼ横ばいながら 5 四半期ぶりに上昇。神奈川県他は 3,365 万円で同マイナス 0.1%とほぼ横ばいながら 5 四半期連続で下落。

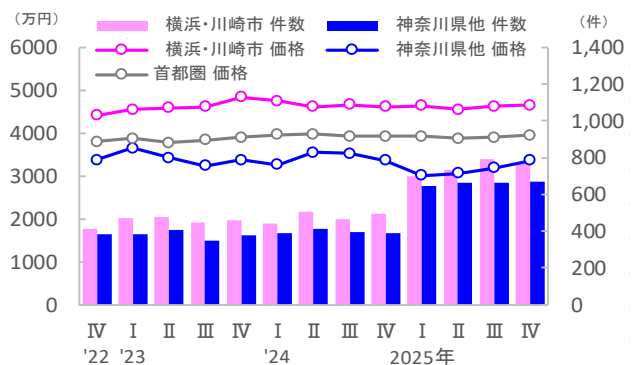
埼玉県は 2,430 万円で同マイナス 0.2%とほぼ横ばいながら 9 四半期連続で下落。千葉県は 2,538 万円で前年比マイナス 3.9%と 5 四半期連続で下落。

成約中古戸建住宅 2025年10～12月期	件数 (件)	前年比(%)	価格 (万円)	前年比(%)	土地面積 (㎡)	前年比(%)	建物面積 (㎡)	前年比(%)	築年数 (年)
東京都	1,704	41.6	5,989	7.7	113.72	8.6	100.57	1.0	23.65
東京都区部	969	35.9	7,537	12.0	88.21	6.2	100.35	2.6	24.30
東京都多摩	735	50.0	3,949	2.2	147.34	8.2	100.87	-1.2	22.80
埼玉県	1,288	71.0	2,430	-0.2	152.10	3.2	101.91	-1.7	25.50
千葉県	1,162	51.7	2,538	-3.9	201.63	10.9	109.45	-0.02	26.13
神奈川県	1,441	63.2	4,056	-0.3	155.48	6.3	106.33	-0.8	25.38
横浜・川崎市	769	56.3	4,660	0.8	141.20	8.0	107.23	-0.03	25.88
神奈川県他	672	71.9	3,365	-0.1	171.83	3.6	105.29	-1.7	24.81

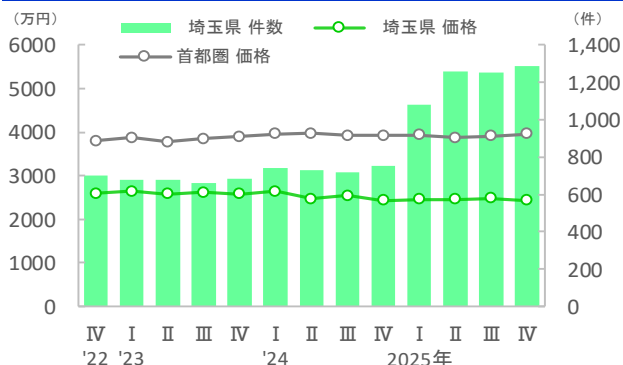
東京都 中古戸建住宅成約件数・価格



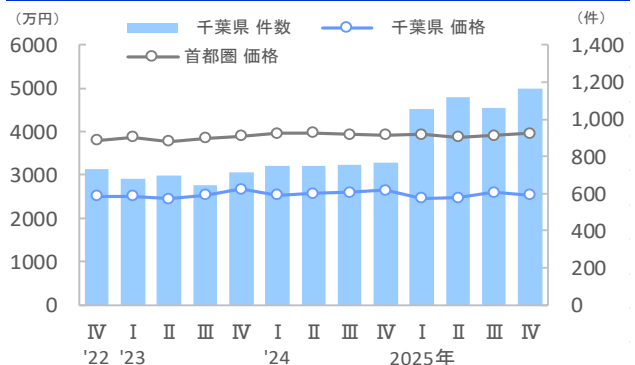
神奈川県 中古戸建住宅成約件数・価格



埼玉県 中古戸建住宅成約件数・価格

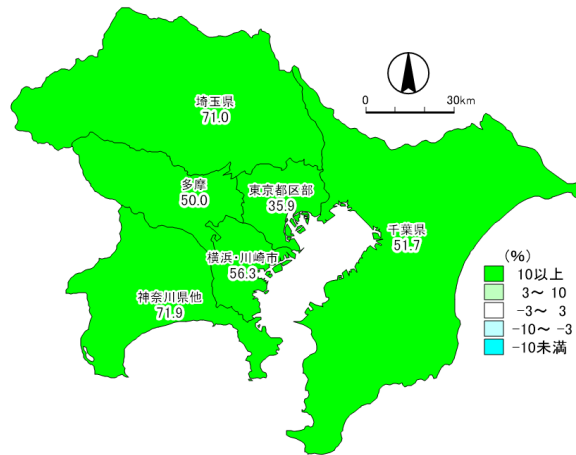


千葉県 中古戸建住宅成約件数・価格

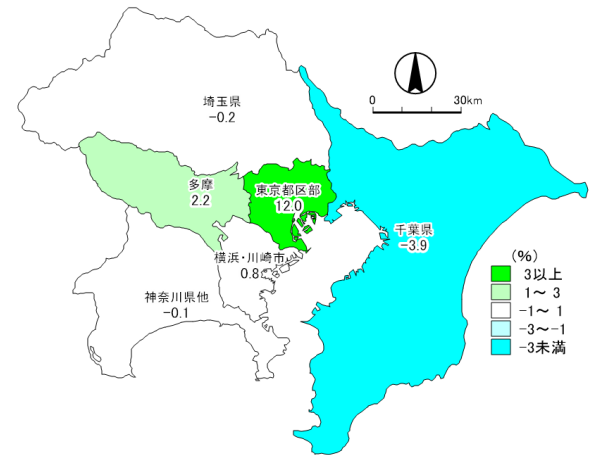


首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数の前年同期比（2025年10～12月期）



成約価格の前年同期比（2025年10～12月期）

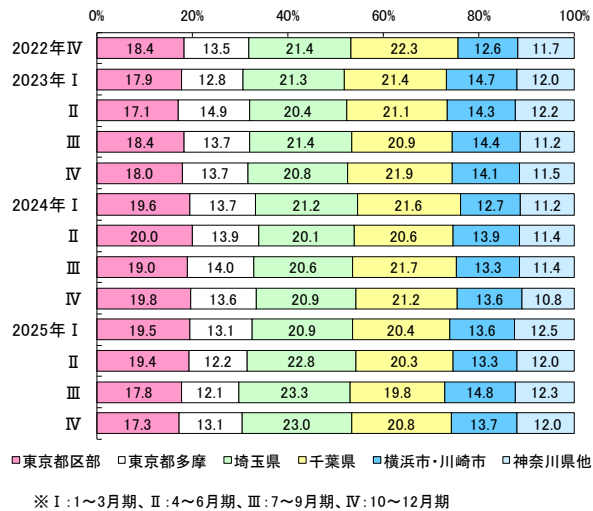


成約件数	2022年	2023年					2024年					2025年				
	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	
東京都 (件)	1,046	978	1,062	993	1,037		1,160	1,228	1,147	1,203		1,686	1,735	1,603	1,704	
前年同期比 (%)	-11.4	-10.2	-3.5	2.4	-0.9		18.6	15.6	15.5	16.0		45.3	41.3	39.8	41.6	
東京都区部 (件)	603	570	568	568	588		682	726	661	713		1,009	1,066	955	969	
前年同期比 (%)	-10.7	-5.8	-7.8	4.0	-2.5		19.6	27.8	16.4	21.3		47.9	46.8	44.5	35.9	
東京都多摩 (件)	443	408	494	425	449		478	502	486	490		677	669	648	735	
前年同期比 (%)	-12.3	-15.7	2.1	0.2	1.4		17.2	1.6	14.4	9.1		41.6	33.3	33.3	50.0	
埼玉県 (件)	702	678	677	660	682		739	728	718	753		1,080	1,256	1,250	1,288	
前年同期比 (%)	-6.8	-6.7	-10.2	-1.5	-2.8		9.0	7.5	8.8	10.4		46.1	72.5	74.1	71.0	
千葉県 (件)	730	681	699	647	715		750	747	755	766		1,053	1,116	1,062	1,162	
前年同期比 (%)	1.0	-1.2	-4.0	-4.9	-2.1		10.1	6.9	16.7	7.1		40.4	49.4	40.7	51.7	
神奈川県 (件)	799	852	882	791	837		829	918	858	883		1,346	1,397	1,453	1,441	
前年同期比 (%)	-17.5	-14.6	-2.8	-7.7	4.8		-2.7	4.1	8.5	5.5		62.4	52.2	69.3	63.2	
横浜・川崎市 (件)	414	469	476	445	460		440	504	463	492		701	734	792	769	
前年同期比 (%)	-22.6	-15.9	0.4	-4.7	11.1		-6.2	5.9	4.0	7.0		59.3	45.6	71.1	56.3	
神奈川県他 (件)	385	383	406	346	377		389	414	395	391		645	663	661	672	
前年同期比 (%)	-11.1	-13.0	-6.2	-11.3	-2.1		1.6	2.0	14.2	3.7		65.8	60.1	67.3	71.9	

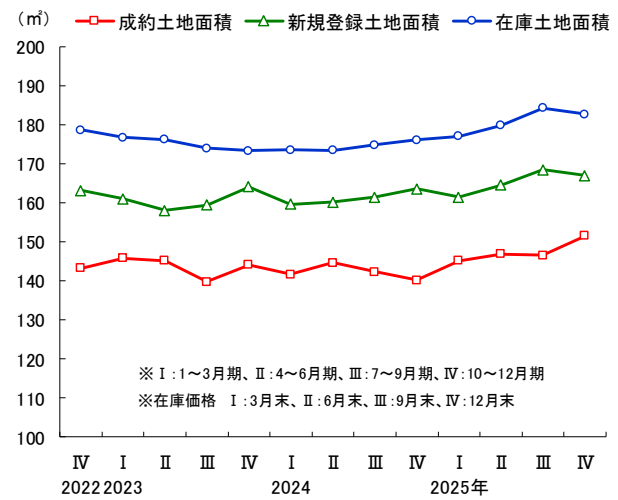
成約価格	2022年	2023年					2024年					2025年				
	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	
東京都 (万円)	5,419	5,422	5,180	5,371	5,388		5,671	5,599	5,503	5,563		5,847	5,828	5,822	5,989	
前年同期比 (%)	8.6	4.6	-3.3	-1.9	-0.6		4.6	8.1	2.4	3.3		3.1	4.1	5.8	7.7	
前期比 (%)	-1.0	0.05	-4.5	3.7	0.3		5.3	-1.3	-1.7	1.1		5.1	-0.3	-0.1	2.9	
東京都区部 (万円)	6,456	6,571	6,293	6,491	6,542		6,862	6,803	6,825	6,731		7,158	6,968	7,200	7,537	
前年同期比 (%)	6.8	3.1	-4.5	-5.4	1.3		4.4	8.1	5.1	2.9		4.3	2.4	5.5	12.0	
前期比 (%)	-5.9	1.8	-4.2	3.2	0.8		4.9	-0.9	0.3	-1.4		6.3	-2.7	3.3	4.7	
東京都多摩 (万円)	4,008	3,817	3,901	3,874	3,876		3,972	3,857	3,704	3,864		3,894	4,012	3,790	3,949	
前年同期比 (%)	12.1	3.3	3.0	4.9	-3.3		4.0	-1.1	-4.4	-0.3		-2.0	4.0	2.3	2.2	
前期比 (%)	8.5	-4.8	2.2	-0.7	0.1		2.5	-2.9	-4.0	4.3		0.8	3.0	-5.5	4.2	
埼玉県 (万円)	2,599	2,648	2,578	2,619	2,585		2,637	2,468	2,549	2,436		2,462	2,456	2,477	2,430	
前年同期比 (%)	7.6	6.5	2.9	2.1	-0.6		-0.4	-4.2	-2.7	-5.8		-6.6	-0.5	-2.8	-0.2	
前期比 (%)	1.4	1.9	-2.6	1.6	-1.3		2.0	-6.4	3.3	-4.4		1.1	-0.3	0.9	-1.9	
千葉県 (万円)	2,513	2,514	2,453	2,533	2,677		2,532	2,577	2,599	2,641		2,464	2,474	2,594	2,538	
前年同期比 (%)	8.4	4.4	3.7	3.4	6.5		0.7	5.1	2.6	-1.3		-2.7	-4.0	-0.2	-3.9	
前期比 (%)	2.5	0.05	-2.4	3.3	5.7		-5.4	1.8	0.9	1.6		-6.7	0.4	4.8	-2.2	
神奈川県 (万円)	3,916	4,150	4,060	4,014	4,179		4,052	4,141	4,146	4,067		3,865	3,846	3,973	4,056	
前年同期比 (%)	6.4	9.4	4.6	1.4	6.7		-2.4	2.0	3.3	-2.7		-4.6	-7.1	-4.2	-0.3	
前期比 (%)	-1.1	6.0	-2.2	-1.1	4.1		-3.0	2.2	0.1	-1.9		-5.0	-0.5	3.3	2.1	
横浜・川崎市 (万円)	4,415	4,556	4,596	4,615	4,836		4,750	4,620	4,671	4,621		4,646	4,554	4,630	4,660	
前年同期比 (%)	5.1	6.1	3.1	2.2	9.5		4.3	0.5	1.2	-4.4		-2.2	-1.4	-0.9	0.8	
前期比 (%)	-2.2	3.2	0.9	0.4	4.8		-1.8	-2.7	1.1	-1.1		0.5	-2.0	1.7	0.6	
神奈川県他 (万円)	3,380	3,653	3,431	3,241	3,377		3,263	3,557	3,532	3,369		3,016	3,063	3,186	3,365	
前年同期比 (%)	11.1	15.6	5.6	-1.5	-0.1		-10.7	3.7	9.0	-0.2		-7.5	-13.9	-9.8	-0.1	
前期比 (%)	2.7	8.1	-6.1	-5.5	4.2		-3.4	9.0	-0.7	-4.6		-10.5	1.5	4.0	5.6	

首都圏別 中古戸建住宅市場の動向（エリア別成約件数比率・土地面積・建物面積・築年数）

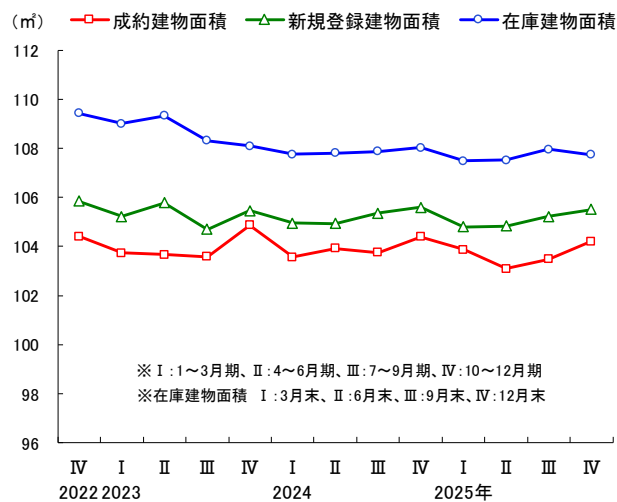
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



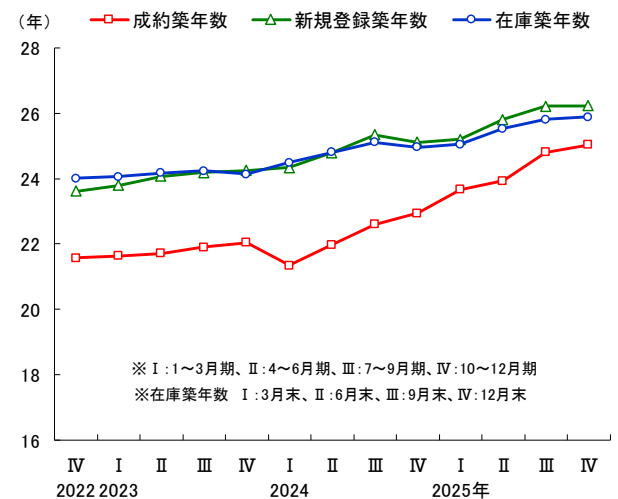
■首都圏 中古戸建住宅 土地面積の推移



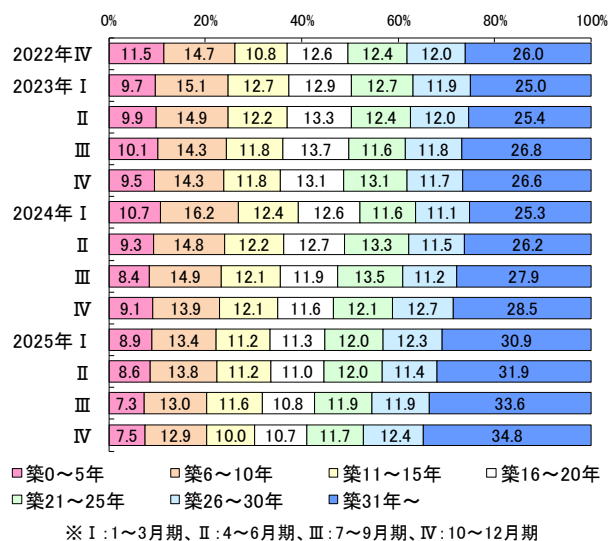
■首都圏 中古戸建住宅 建物面積の推移



■首都圏 中古戸建住宅 築年数の推移



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成分



(参考) 札幌市・仙台市 中古マンション・戸建住宅成約動向データ

札幌市 中古マンション	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
件数	511	500	521	544	535	566	640	594	583	646	689	665	702
前年同期比 (%)	-17.0	-13.9	-17.3	-2.7	4.7	13.2	22.8	9.2	9.0	14.1	7.7	12.0	20.4
m単価	29.47	28.25	30.33	31.00	29.95	30.29	31.22	29.60	30.21	32.03	30.05	31.88	31.84
前年同期比 (%)	8.7	6.1	6.5	8.3	1.6	7.2	2.9	-4.5	0.9	5.7	-3.8	7.7	5.4
前期比 (%)	2.9	-4.1	7.4	2.2	-3.4	1.2	3.1	-5.2	2.1	6.0	-6.2	6.1	-0.1
価格	2,230	2,179	2,256	2,359	2,291	2,380	2,361	2,295	2,317	2,393	2,236	2,421	2,426
前年同期比 (%)	8.1	6.6	3.5	9.8	2.7	9.2	4.7	-2.7	1.1	0.6	-5.3	5.5	4.7
前期比 (%)	3.8	-2.3	3.5	4.5	-2.9	3.9	-0.8	-2.8	1.0	3.3	-6.5	8.3	0.2
専有面積	75.69	77.08	74.39	76.08	76.46	78.51	75.60	77.58	76.70	74.71	74.45	75.82	76.19
前年同期比 (%)	-0.5	0.4	-2.9	1.4	1.0	1.9	1.6	2.0	0.3	-4.8	-1.5	-2.3	-0.7
前期比 (%)	0.9	1.8	-3.5	2.3	0.5	2.7	-3.7	2.6	-1.1	-2.6	-0.3	1.8	0.5
築年数	27.98	27.43	26.78	27.79	27.81	27.05	27.91	28.60	28.18	28.93	30.11	29.55	29.97

仙台市 中古マンション	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
件数	246	276	268	244	251	317	293	278	255	301	313	311	334
前年同期比 (%)	-26.1	-2.8	-16.8	-13.2	2.0	14.9	9.3	13.9	1.6	-5.0	6.8	11.9	31.0
m単価	33.67	35.18	34.75	34.49	38.00	36.53	36.87	36.34	38.32	37.19	34.40	37.03	39.06
前年同期比 (%)	5.1	12.7	8.4	3.8	12.8	3.9	6.1	5.4	0.8	1.8	-6.7	1.9	1.9
前期比 (%)	1.3	4.5	-1.2	-0.7	10.2	-3.9	0.9	-1.4	5.4	-3.0	-7.5	7.6	5.5
価格	2,367	2,415	2,360	2,351	2,604	2,504	2,661	2,561	2,644	2,663	2,386	2,573	2,711
前年同期比 (%)	7.0	16.6	8.0	0.5	10.0	3.7	12.8	8.9	1.5	6.4	-10.4	0.5	2.5
前期比 (%)	1.3	2.0	-2.3	-0.4	10.8	-3.9	6.3	-3.8	3.2	0.7	-10.4	7.9	5.4
専有面積	70.30	68.60	67.94	68.00	68.53	68.49	72.27	70.45	69.02	71.57	69.32	69.53	69.38
前年同期比 (%)	1.9	3.5	-0.3	-3.3	-2.5	-0.2	6.4	3.6	0.7	4.5	-4.1	-1.3	0.5
前期比 (%)	-0.04	-2.4	-1.0	0.1	0.8	-0.1	5.5	-2.5	-2.0	3.7	-3.1	0.3	-0.2
築年数	24.65	24.66	24.66	24.55	24.25	24.72	23.58	24.86	24.14	25.02	27.62	26.00	25.73

札幌市 中古戸建住宅	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
件数	313	244	322	343	396	314	375	408	399	365	409	444	409
前年同期比 (%)	5.0	10.9	12.6	6.9	26.5	28.7	16.5	19.0	0.8	16.2	9.1	8.8	2.5
価格	2,561	2,682	2,767	2,541	2,585	2,544	2,519	2,386	2,427	2,467	2,503	2,527	2,466
前年同期比 (%)	-2.1	-2.6	4.2	-14.6	0.9	-5.2	-9.0	-6.1	-6.1	-3.0	-0.6	5.9	1.6
前期比 (%)	-13.9	4.7	3.2	-8.1	1.7	-1.6	-1.0	-5.3	1.7	1.7	1.4	1.0	-2.4
土地面積	203.78	201.41	219.34	209.65	215.45	206.14	203.79	206.90	211.18	204.49	208.50	202.93	212.36
前年同期比 (%)	-1.9	-6.1	8.9	-1.1	5.7	2.3	-7.1	-1.3	-2.0	-0.8	2.3	-1.9	0.6
前期比 (%)	-3.8	-1.2	8.9	-4.4	2.8	-4.3	-1.1	1.5	2.1	-3.2	2.0	-2.7	4.6
建物面積	132.50	131.72	134.50	132.11	132.45	131.62	130.57	133.98	129.72	132.11	135.76	133.42	134.98
前年同期比 (%)	-0.8	-1.9	3.5	-5.0	-0.04	-0.1	-2.9	1.4	-2.1	0.4	4.0	-0.4	4.1
前期比 (%)	-4.7	-0.6	2.1	-1.8	0.3	-0.6	-0.8	2.6	-3.2	1.8	2.8	-1.7	1.2
築年数	26.81	25.10	27.99	26.31	26.62	26.84	27.01	28.39	27.61	27.69	28.74	28.25	28.24

仙台市 中古戸建住宅	2022年	2023年				2024年				2025年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
件数	129	137	118	111	123	151	114	134	123	146	179	190	173
前年同期比 (%)	3.2	-10.5	-4.8	-11.2	-4.7	10.2	-3.4	20.7	0.00	-3.3	57.0	41.8	40.7
価格	2,612	2,734	2,592	3,024	3,191	2,875	2,818	2,507	2,447	2,680	2,600	2,735	2,459
前年同期比 (%)	2.6	-8.4	-0.9	10.9	22.1	5.2	8.7	-17.1	-23.3	-6.8	-7.7	9.1	0.5
前期比 (%)	-4.2	4.6	-5.2	16.6	5.5	-9.9	-2.0	-11.0	-2.4	9.5	-3.0	5.2	-10.1
土地面積	232.29	254.99	219.35	229.67	216.76	230.55	230.44	252.05	224.23	217.04	227.57	226.21	234.22
前年同期比 (%)	-1.1	10.9	-7.6	-10.1	-6.7	-9.6	5.1	9.7	3.4	-5.9	-1.2	-10.3	4.5
前期比 (%)	-9.1	9.8	-14.0	4.7	-5.6	6.4	-0.05	9.4	-11.0	-3.2	4.8	-0.6	3.5
建物面積	121.19	124.64	118.95	124.13	122.14	124.24	123.53	123.01	120.33	118.73	116.82	122.50	119.71
前年同期比 (%)	-2.5	3.7	-5.1	-1.0	0.8	-0.3	3.8	-0.9	-1.5	-4.4	-5.4	-0.4	-0.5
前期比 (%)	-3.4	2.8	-4.6	4.4	-1.6	1.7	-0.6	-0.4	-2.2	-1.3	-1.6	4.9	-2.3
築年数	26.44	25.45	24.29	23.41	21.95	23.78	22.31	25.07	24.89	25.11	24.94	26.45	27.06

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏（1都3県）における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて抜粋・要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、首都圏全体およびエリア別の最新動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格等についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および各物件の地域別・価格帯別状況などの詳細な内容については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

掲載データについて

- 掲載対象は「中古マンション」「中古戸建住宅」の売買物件で、媒介契約物件のほか当機構会員の売り主および代理物件を含みます。掲載データの㎡単価、価格、面積、築年数は平均値を示します。
- 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったものです。
 - 「成約物件」＝当該期間に成約報告のあった（売買契約が成立した）物件を四半期単位で集計
 - 「新規登録物件」＝当該期間に新たに登録のあったもの（新規に売り出された物件）を四半期単位で集計
 - 「在庫物件」＝四半期の最終月末時点（例：1～3月期の場合は3月末）で登録されている物件（売り出し中の物件）を集計
- （注1）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年10～12月期までの新規登録と2022年1～3月期以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、新規登録物件については、2022年10～12月期の前年比は掲載せず「－」と記載します。
- （注2）2025年1月以降、成約登録適正化を図るためのシステム改修を行ったことにより、成約件数に影響を与えている可能性があります。

レインズ（REINS）について

- レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。
- 指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。
- 公益財団法人東日本不動産流通機構は通称「東日本レインズ」と呼ばれています。

